

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
SEGUNDO SEMESTRE DE 2021**

1. OBJETIVO DE INVERSIÓN

El objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 es proporcionar a sus suscriptores un instrumento de inversión a largo plazo mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y una expectativa de valorización a largo plazo. La Sociedad Administradora en su labor de administración del fondo, busca obtener rentabilidades estables y de baja volatilidad mediante la inversión de los recursos en inmuebles con alto potencial de renta y valorización.

Para conseguir el objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliario, contratos de arrendamientos o promesa de arrendamiento y contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades, entre otros.

Los bienes inmuebles adquiridos son sometidos a un proceso de análisis con el propósito de que las inversiones realizadas cumplan con al menos con el siguiente perfil:

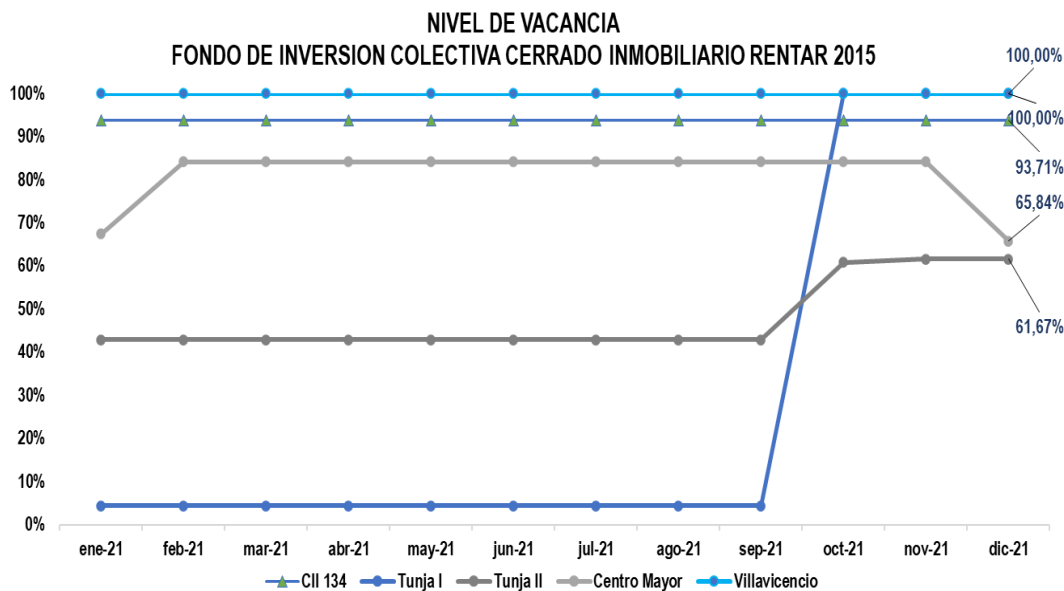
- Bienes que cuenten con arrendamientos de largo plazo y que su ubicación sea estratégica para el arrendatario.
- Bienes con potencial de desarrollo inmobiliario.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con un excelente hábito de pago y capacidad crediticia.

2. INFORME DE DESEMPEÑO

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 inició operaciones el 5 de diciembre de 2016, fecha en la que se recibieron los primeros COP 1.000.000M aportados por los suscriptores. Al cierre de 2021 el FIC cumplió cinco (5) años en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de ocho (8) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales dos (2) corresponden a lotes en Bogotá y Chiquinquirá para desarrollo comerciales a futuro y seis (6) se encuentran totalmente habilitados para explotar a través de arrendamientos o cualquier tipo de contrato permitido en la política de fondo.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del segundo semestre de 2021 una ocupación del 15,17%, la cual disminuyó en un 62,75% frente a la ocupación registrada a diciembre de 2020 del 40,72%, como resultado de la terminación por mutuo acuerdo el 30 de septiembre del contrato de cuentas en participación que se tenía con Alborautos S.A.S.

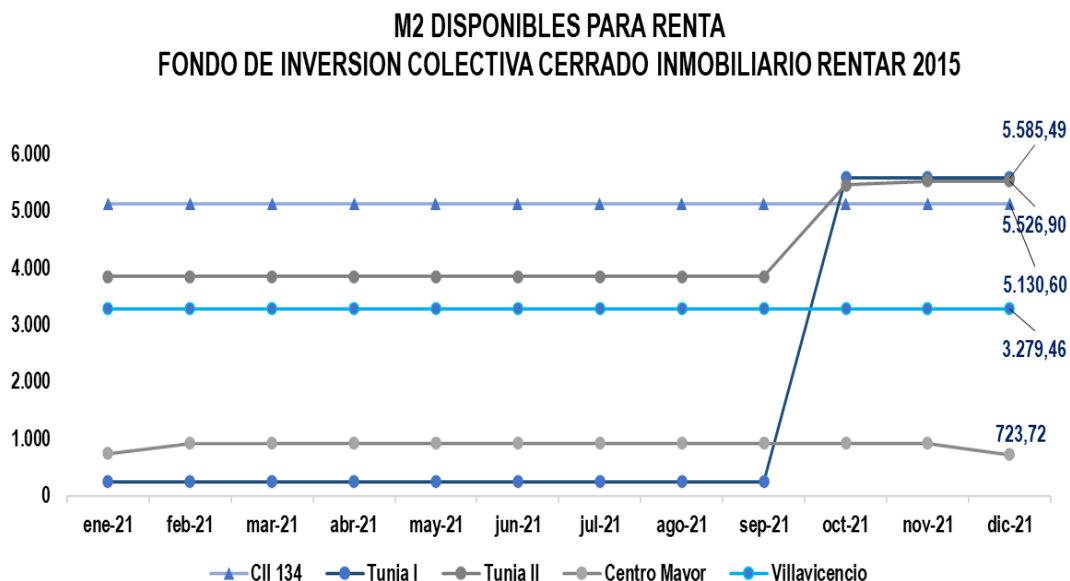
Gráfica 1 – Nivel de Vacancia



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Al cierre del segundo semestre del año, el fondo presentó en sus cinco inmuebles habilitados para arrendar una disponibilidad de 23.226,07 M2 de un total de 24.400,83 M2 y cuenta con 2.979,90 M2 en dos (2) inmuebles para desarrollo de activos comerciales o mixtos (vivienda y comercial).

Gráfica 2 – Metros Cuadrados Disponibles



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

**Facturación por Activo
2do Semestre 2021**

Cánones Arrendamiento

Inmueble	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	Ingresos Totales
Cil 134	26.237	26.237	26.237	26.237	26.579	26.579	26.660	26.660	26.660	26.660	26.660	26.660	318.067
Tunja I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tunja II	63.279	63.279	62.684	63.304	63.329	63.329	64.139	64.734	64.734	64.734	61.537	61.537	760.619
Centro Mayor	47.780	36.533	36.533	36.533	36.533	36.533	36.533	39.438	39.971	39.986	39.986	53.777	480.134
Villavicencio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cra 7 -45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiquinquirá San Felipe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingreso	137.296	126.049	125.454	126.074	126.441	126.441	127.332	130.833	131.365	131.380	128.183	141.974	1.558.820

Cuentas en Participación

Inmueble	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	Ingresos Totales
Tunja I - Tunja II	95.415	-	732.125	-	881.895	-	983.688	-	1.092.741	-	531.449	-	4.317.314

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el 2021 presentaron un crecimiento del 15,23% frente a los ingresos generados en el año 2020 por valor de COP 5.099.517M, como resultado de los beneficios obtenidos en el contrato de cuentas en participación que se tenía con Alborautos S.A.S hasta el mes de septiembre.

Al cierre de 2021 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de impuestos prediales, pólizas todo riesgo de los activos, Iva de la facturación de los cánones de arrendamiento y la cancelación de la retención en la fuente sobre la totalidad de las utilidades generadas por el fondo desde el inicio de su operación hasta el cierre del ejercicio 2020, como también, se realizó durante el mes de junio y agosto las primeras devoluciones de rendimientos a los inversionistas por valor de COP 360.000M cada una con los excedentes que se disponían en el fondo.

Así mismo, en el mes de diciembre de firmó promesa de compraventa por valor de Cop 7.645.299M para la adquisición del 50% de un inmueble (vitruas comerciales) ubicado en la Calle 127 No 19 – (74/56) en la ciudad de Bogotá, del cual se empezará a recibir ingresos en el primer trimestre del año 2022.

Para el primer trimestre del año 2022 se espera cerrar una serie de negociaciones que se viene adelantando sobre los inmuebles que se encuentran vacantes, con el objetivo de aumentar la ocupación y los ingresos del fondo.

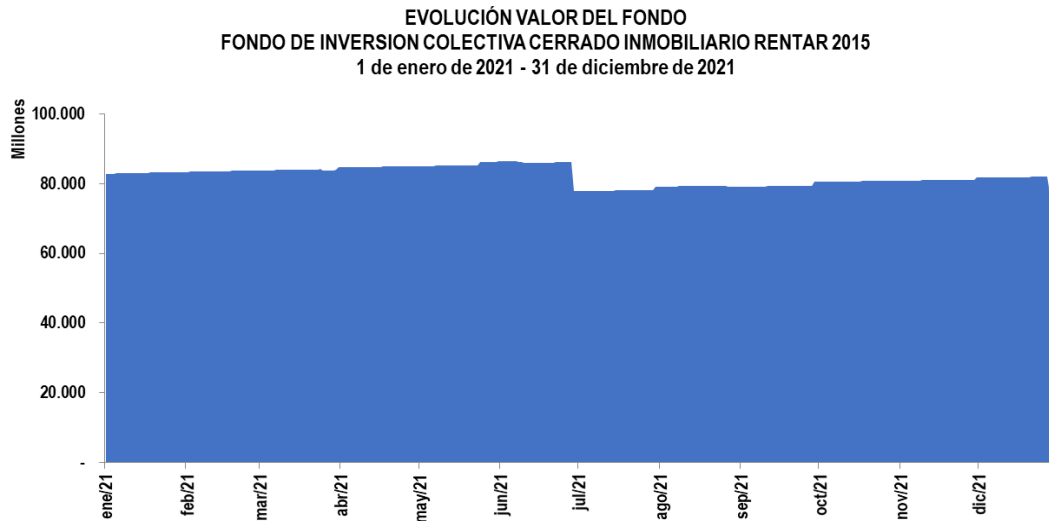
2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del segundo semestre de 2021 un valor total administrado de COP 77.551.329M, presentando un decrecimiento del 6,30% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2020 por valor de COP 82.767.851M, como resultado de la desvalorización en el valor razonable de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del fondo después de ser evaluados a través de un metodología de flujo de caja descontado por el proveedor de precios al cierre del semestre.

La pérdida de valor de los activos se encuentra sustentada en el aumento de la tasa de descuento a la que se traen los flujos futuros proyectados de los activos como consecuencia del incremento de la prima de riesgo país (disminución de calificación) y beta del sector, como también la reducción de los ingresos a percibir en el año 2022 por concepto de cánones de arrendamiento al aumentar la vacancia física de los activos por la terminación de contratos de arrendamiento durante el año 2020 y la terminación del contrato de cuenta en partición al cierre del tercer trimestre de 2021.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Gráfica 3 – Evolución valor de fondo

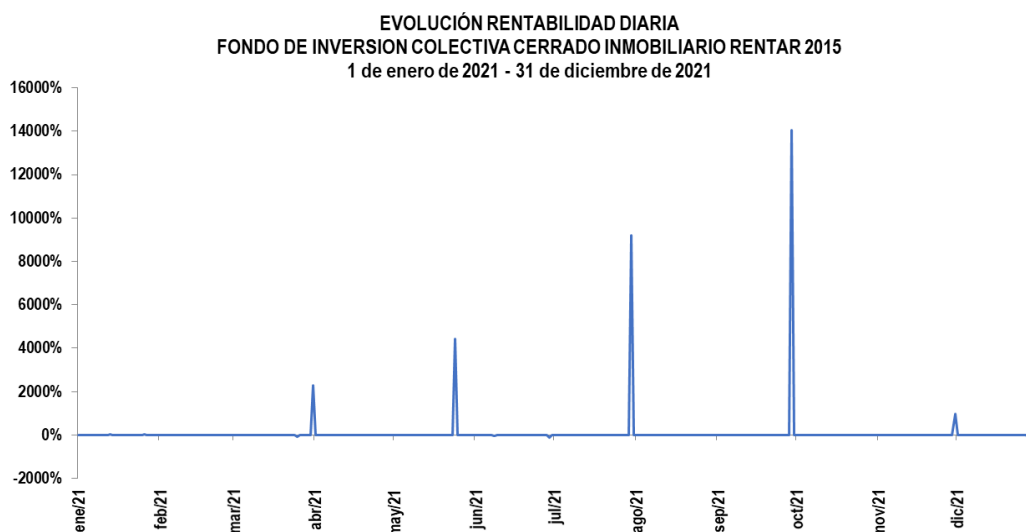


Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 31 de diciembre de 2021 un total de dos (2) suscriptores, los cuales se mantienen con respecto al cierre de diciembre de 2020.

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 31 de diciembre de 2021 una rentabilidad mensual del -46,1% E.A, semestral del 0,29% E.A y anual del -5,42% E.A, las cuales son negativas para dos de los periodos porque tienen incorporado los ajustes realizados en el valor razonables de los activos que componen el portafolio del fondo al cierre de diciembre de 2021 con los nuevos precios otorgados por el valorador de precios y los cuales se encuentra sustentados en el aumento de la tasa de descuento con el que se traen los flujos de ingresos proyectados de los activos que generan renta y al aumento en la vacancia física durante el año 2020 y último trimestre de 2021.

Gráfica 4 – Evolución rentabilidad



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

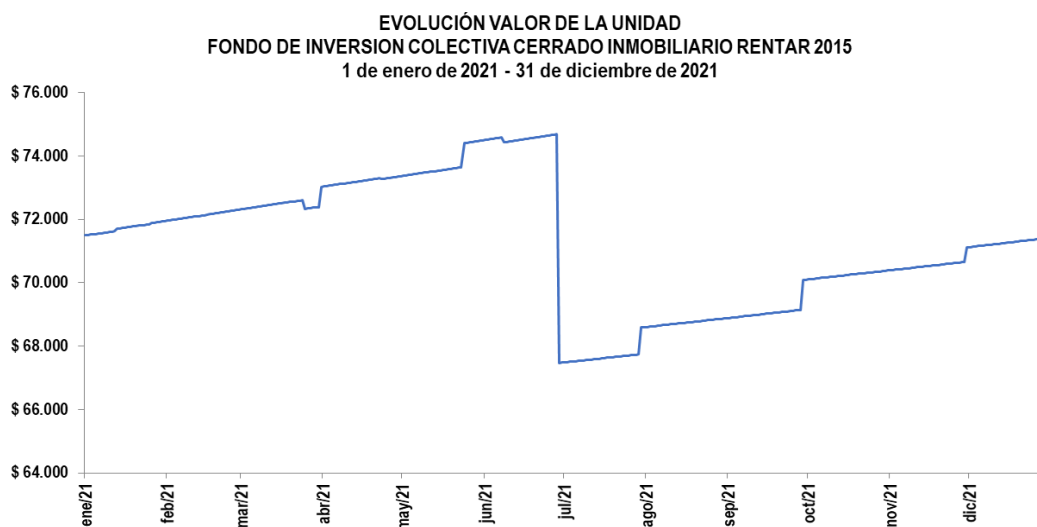
Así mismo, la volatilidad durante el año 2021 fue estable con picos en marzo, mayo, julio y septiembre por la causación de los ingresos del contrato de cuentas en participación y un leve pico en diciembre cuando se realizó el ajuste en el valor razonable de los activos inmobiliarios en el portafolio.

Actualmente, la estrategia del fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes y la búsqueda de nuevos arrendatarios para disminuir la vacancia de los metros cuadrados en oferta, con el objetivo de aprovechar el crecimiento económico después del periodo de recesión para generar una estabilidad en la ocupación y renta del fondo.

2.2. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC presentó una disminución del 5,42% durante el año, al pasar de un valor de COP 71.475,88 al corte del 31 de diciembre de 2020 a un valor de COP 67.600.31 al 31 de diciembre de 2021.

Gráfica 5 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Durante el año se presentó una evolución positiva del valor de la unidad del fondo. Sin embargo, en el mes de junio y diciembre se registraron pérdidas en el valor por los ajustes en los valores razonables de los activos de inversión con los precios otorgados por el valorador de precios.

2.3. Perfil General de Riesgo

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo de Inversión Colectiva es **moderado**; esto como resultado de que el portafolio se puede invertir principalmente en activos de mediano y largo plazo con baja volatilidad pero que su precio puede fluctuar en el tiempo.

En la actualidad el Fondo de Inversión Colectiva cuenta con un Comité de Inversiones compuesto por un miembro independiente y un miembro delegado por la sociedad y se está en la búsqueda de un tercer miembro independiente. El órgano se encuentra encargado de realizar el análisis y la aprobación de las inversiones presentadas por la administración de la sociedad como gestor del fondo y de las negociaciones de cánones de arrendamiento con arrendatarios actuales y nuevos con el fin de buscar opciones de inversión con potencial de valorización y con flujos periódicos que generen el mejor beneficio riesgo-retorno.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

El plazo promedio ponderado del portafolio al 31 de diciembre es de 9.039,92 días, cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días.

La composición por plazos máximos de los activos es la siguiente:

Tabla 1 – Inversiones por plazo

INVERSIONES POR PLAZO	PARTICIPACIÓN
1 a 180 Días	0,02%
180 a 365 Días	0,00%
1 a 3 Años	0,00%
3 a 5 Años	0,00%
Más de 5 años	99,98%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

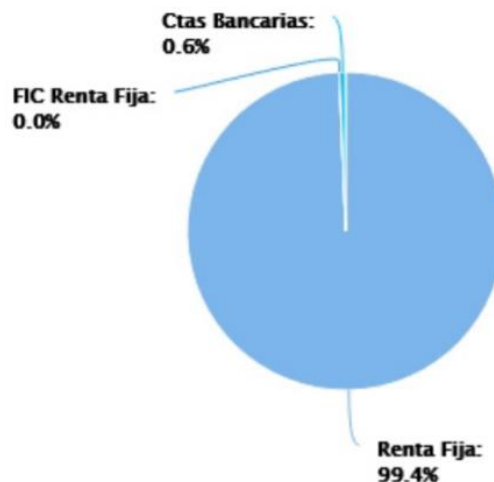
3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Para el cierre de 2021, se cumplieron con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 80% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista.

Composición del Portafolio

Al corte del 31 de diciembre de 2021, el 99,4% del portafolio se encuentra invertido en inmuebles, el 0,58% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 0,02% en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos de renta fija.

Gráfica 6 – Composición del portafolio



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Las inversiones principales al cierre de 2021 estaban conformadas de la siguiente manera:

1. 100% de inmueble en la ciudad de Bogotá ubicado en la carrera 7 No 45 – 55, en el cual se va a desarrollar proyecto comercial y de vivienda.
2. 100% de inmueble en la ciudad de Bogotá ubicado en la calle 134ª No 45 – 95, en el cual se tiene una vitrina comercial, locales comerciales y oficinas.
3. 100% de inmueble en la ciudad de Tunja ubicado en la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada, en el que se tiene vitrinas para concesionarios.
4. 100% de inmueble en la ciudad de Tunja ubicado en la carrera 6 No 51 – 50 Bodega No 24 en el Centro Empresarial Granada, en el que se tienen locales comerciales.
5. Lote en la vereda Tierra de Páez en Chiquinquirá, en el cual se va a desarrollar proyecto de vitrinas y locales comerciales.
6. 53,34% de los locales 1 al 120 en la ciudad de Bogotá ubicados en la calle 38ª Sur No 34 – 50 del Centro Comercial Centro Mayor.
7. 100% de lote Condominio 1ª ubicado en la ciudad de Villavicencio, en el cual se tienen vitrinas comerciales.
8. 50% de lote y construcción en la ciudad de Bogotá ubicado en la Calle 127 No 19 – (56/74), en el que se tiene vitrinas comerciales y parqueadero.

Portafolio de Inmuebles

Tabla 2 – Portafolio de inversiones

	INVERSIONES DEL FONDO	%
1	Carrera 6 # 51 - 50 Vitrinas Centro Empresarial Granada	27,72%
2	Calle 134a # 45 – 95	19,90%
3	Lote Condominio 1a Villavicencio	19,38%
4	Calle 38a Sur # 34D - 50 LC 1 - 120 y AK 27 # 38a - 61 SUR CC Centro Mayor	10,31%
5	Calle 127 # 19 – (56/74)	9,84%
6	Carrera 6 # 51 - 50 BG # 24 Centro Empresarial Granada	8,55%
7	Carrera 7 # 45 – 55	3,28%
8	Lote San Felipe - Vereda Tierra de Páez	0,33%
9	FIC Capital Alta Liquidez – Credicorp	0,02%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,4% en sector inmobiliario.

4. ESTADOS FINANCIEROS

4.1. Análisis Horizontal y Vertical del Balance y del Estado de Resultados

El balance del fondo debe ser analizado a partir de las siguientes premisas:

- a. El activo del fondo está conformado por inversiones inmobiliarias e inversiones negociables en renta fija, las cuales se valoran diariamente con la TIR otorgada por el proveedor de precios para las inversiones inmobiliarias y a precios de mercado para el caso de las inversiones inscritas en el RNVE.
- b. El pasivo está conformado por las cuentas por pagar, dentro de las que se encuentran las comisiones por pagar a la Sociedad Administradora, las cuales son causadas de forma diaria, pero son canceladas dentro de los cinco días siguientes al corte de mes, así como los impuestos por pagar.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

- c. El patrimonio está conformado por los aportes de los suscriptores, los cuales tienen una variación de acuerdo a la valoración diaria del valor de la unidad.

Tabla 3 – Balance General

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2021 a 31/12/2020
DISPONIBLE					
Efectivo	482.912	0,62%	37.736	0,05%	1179,71%
Participación en Fondos a la Vista	12.944	0,02%	1.208.008	1,45%	-98,93%
Cuentas x Cobrar Arrendamientos	13.145	0,02%	6.704	0,01%	96,07%
Anticipo de Impuestos	9.414	0,01%	16.191	0,02%	-41,86%
Gastos pagados x Anticipado	5.282	0,01%	5.296	0,01%	-0,27%
Cuentas x Cobrar Contratos en Participación	0	0,00%	3.327.985	3,98%	-100,00%
INVERSIONES					
Propiedad de Inversión	77.174.311	99,33%	78.984.295	94,49%	-2,29%
TOTAL ACTIVO	77.698.008	100,00%	83.586.215	100,00%	-7,04%
PASIVO	146.678	0,19%	818.364	0,98%	-82,08%
PATRIMONIO	77.551.330	99,81%	82.767.851	99,02%	-6,30%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	77.698.008	100,00%	83.586.215	100,00%	-7,04%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

El activo del fondo al 31 de diciembre de 2021 registró un valor de COP 77.698.008M, reflejando un decrecimiento del 7,04% con respecto al cierre del año 2020, como resultado de la disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión que componen el portafolio del fondo y las cuentas por cobrar por concepto del contrato de cuentas en participación. El activo se encuentra concentrado en un 99,33% en propiedades de inversión (inmuebles), seguido en un 0,62% en recursos en efectivo en cuentas de ahorro remuneradas, en un 0,02% en los recursos invertidos en fondos abiertos y en un 0,02% correspondientes a las cuentas por cobrar de cánones de arrendamiento.

Al cierre de 2021, el fondo se apalancó en un 99,81% en su patrimonio por valor de COP 77.551.330M y en un 0,19% en el pasivo por COP 146.678M; correspondiente principalmente a COP 126.880M de impuestos de IVA y retenciones por pagar, COP 10.580M de comisión por cancelar a la sociedad administradora y COP 8.471M de gastos reembolsables a la sociedad administradora.

Tabla 4 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2021 a 31/12/2020
INGRESOS DE OPERACIONES	5.951.104	100,00%	6.227.491	100,00%	-4,44%
Cuentas en Participación	4.317.314	72,55%	3.327.985	53,44%	29,73%
Canones	1.558.820	26,19%	2.007.665	32,24%	-22,36%
Valorización	69.315	1,16%	793.336	12,74%	-91,26%
Rendimientos FIC y Cuentas Ahorros	5.449	0,09%	13.445	0,22%	-59,47%
Recuperación de Gastos	206	0,00%	85.060	1,37%	-99,76%
GASTOS DE OPERACIONES	10.399.185	174,74%	5.713.178	91,74%	82,02%
Pérdida en Valoración	9.524.599	91,59%	4.886.758	85,53%	94,91%
Impuestos y Tasas	571.204	5,49%	522.556	9,15%	9,31%
Comisión Administración	200.257	1,93%	187.333	3,28%	6,90%
Seguros	46.522	0,45%	43.494	0,76%	6,96%
Comisión Administración Centro Mayor	28.906	0,28%	49.824	0,87%	-41,98%
Precia (Valorador)	14.626	0,14%	9.267	0,16%	57,83%
Otros (Legales, Honorarios, Avalúos, etc)	7.428	0,07%	8.498	0,15%	-12,59%
Custodia de Valores	5.148	0,05%	4.954	0,09%	3,92%
BVC - Pantallas	494	0,00%	494	0,01%	0,02%
GASTOS NO OPERACIONALES	84	0,00%	8.602	0,14%	-99,02%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	-4.448.166	-74,75%	505.711	8,12%	-979,59%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

Al cierre de 2021 el fondo registró ingresos por valor de COP 5.951.104M que reflejan un decrecimiento de 4,44% frente a los ingresos generados en el año 2020, los cuales se encuentran representados principalmente en un 72,55% por los beneficios obtenidos en el contrato de cuentas en participación, seguido en un 26,19% por los ingresos de cánones de arrendamiento y en un 1,16% por las valorizaciones de los activos durante el semestre. Para el periodo se generó una pérdida neta de COP 4.448.166M, derivado de la disminución en el valor razonable de los activos inmobiliarios. No obstante, los ingresos percibidos diferentes a los de valorización permitieron atender los gastos de la operación correspondientes principalmente al pago de impuestos prediales, comisión de administración a la sociedad administradora, comisión a la administradora de los inmuebles del Centro Comercial Centro Mayor, las pólizas de seguros todo riesgo y otros gastos menores necesarios para el adecuado funcionamiento del fondo.

5. INFORMACIÓN RELEVANTE

Teniendo en cuenta la emergencia sanitaria y económica del país generada por la pandemia, que ha afectando directamente al sector inmobiliario en lo que respecta al valor de los activos por oferta y demanda y la disminución de los ingresos recibidos por cánones de arrendamiento por entrega de inmuebles o renegociación de condiciones, se tomó la decisión de revisar con el proveedor de precios los valores razonables de los activos y los precios (tasas) de valoración de los inmuebles con el objetivo de incorporar la realidad actual del mercado a los activos que componen el portafolio del fondo. El resultado final del ejercicio realizado por el proveedor de precios “Precia” el cual fue presentado y aprobado por el comité de inversiones fue una disminución en el valor razonable de los activos inmobiliarios y una menor tasas de valorización (TIR) a futuro por la reducción en los ingresos a percibir por cada inmueble y el aumento de la tasa de descuento por el crecimiento en la prima de riesgo país y en el beta de los sectores, lo que impactó la rentabilidad del fondo para el año 2021 en los periodos que se realizaron los ajustes en el portafolio del fondo.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Por otra parte, es importante resaltar que actualmente de los ocho (8) inmuebles que tiene el fondo (los cuales están descritos en la Tabla 2), tres (3) se encuentran hipotecados sin límite de cuantía por operaciones de crédito de terceros. Estos inmuebles son:

- i) Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Davivienda S.A.
- ii) Inmueble ubicado en Villavicencio (Meta) y reconocido en los estados financieros como propiedad de Inversión e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Pichincha S.A.
- iii) Inmueble ubicado en la Calle 127 No 18 – (56/74) en la ciudad de Bogotá e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Santander de Negocios Colombia S.A.

De igual forma, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los dos activos del fondo, semestralmente se realiza un seguimiento por parte del área de riesgo de las empresas beneficiadas por los préstamos, en donde se verifican los estados financieros y el comportamiento de pago. El informe es presentado al comité de inversiones para toma de decisiones y a la fecha las obligaciones no reflejan un riesgo de incumplimiento.

Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de primer semestre de 2021 no se han realizado transacciones con partes relacionadas a la sociedad administradora del fondo.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión; por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.